

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS



Render del aspecto externo del espacio objeto de este pliego de prescripciones técnicas.
La imagen mostrada no es, en ningún caso, vinculante.



www.fidas.org

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN: “OCUPACIÓN Y USO DE PLANTA BAJA EDIFICIO MÁQUINA DE LA FUNDACIÓN PARA LA INVESTIGACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA ARQUITECTURA PARA ESTABLECIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE BAR-CAFETERIA Y TERRAZA DE VELADORES”

INTRODUCCIÓN

La **Fundación para la Investigación y Difusión de la Arquitectura (FIDAS)** tiene como objeto genérico la realización de fines de interés general de carácter cultural y docente o educativo privado, tales como la promoción, la innovación, el desarrollo, la investigación científica y técnica y la difusión de la Arquitectura, del Patrimonio, del Urbanismo, del Medio Ambiente y de la Ordenación del Territorio, desarrollando cualquier otra actividad cultural de naturaleza análoga, directa o indirectamente relacionada con ellos, procurando aunar los esfuerzos de instituciones públicas o privadas.

En el marco de este objeto y sus fines, la fundación desarrolla en su sede diferentes actividades y servicios de carácter presencial como conferencias, jornadas técnicas, cursos, exposiciones, visitas, consultas de fondos documentales, etc. que fomentan una interacción e interrelación entre los asistentes y visitantes.

De tal forma, la fundación considera oportuno, como valor añadido a su actividad, destinar un espacio en su sede como punto de encuentro para establecer contactos, relaciones empresariales y profesionales, crear y desarrollar oportunidades de negocio, compartir información, conocimientos y proyectos.

1.- OBJETO

El objeto de esta contratación es la concesión a favor del adjudicatario seleccionado de manera exclusiva de espacio destinado al desarrollo de la actividad de **bar-cafetería** como punto de encuentro, a ubicar en la Planta Baja del Edificio Máquina de la Fundación para la Investigación y Difusión de la Arquitectura (en adelante **FIDAS**), que ofrezca a sus beneficiarios, usuarios y visitantes-público en general, servicio de restauración (desayunos y preparaciones culinarias).

Asimismo, comprende como obligación para el adjudicatario seleccionado asumir las obras de reparación, acondicionamiento y adecuación tanto del espacio interior de una superficie de 104,80m² para el uso convenido, como de la zona exterior vinculada y destinada a la actividad (se adjunta plano detallado -anexo 1-), así como las de conservación y mantenimiento de los mismos, corriendo a su cuenta la obtención de cuantos permisos y licencias sean necesarias, y cuantos gastos se devenguen por las referidas obras, las cuales deben ser autorizadas previamente de manera expresa y por escrito por **FIDAS**.

La propuesta se deberá someter, conforme a lo indicado, a la tramitación de las correspondientes licencias/autorizaciones que resultan de aplicación, debiendo adaptar la propuesta el adjudicatario, a su costa, a las determinaciones que de tal tramitación resultasen, sin que resulte indemnización o importe alguno a abonar por **FIDAS** de lo que resulte de la referida tramitación.

La ocupación del bien en régimen de concesión y arrendamiento se destinará a su acondicionamiento y explotación de la actividad referida de Bar-Cafetería con veladores. No se admitirá ninguna otra actividad.

La realización de actividades por terceros distintos del adjudicatario, en el ámbito espacial de la concesión, mediante la cesión de derechos de uso y disfrute o cualquier otra forma jurídica queda sometido a la previa y expresa autorización otorgada por **FIDAS** y en las condiciones que esta determine.

Será responsabilidad del adjudicatario el correcto funcionamiento higiénico-sanitario del espacio destinado a dar servicio de restauración, el almacenamiento con el cumplimiento de todas las medidas de seguridad alimentaria hasta su llegada al consumidor y la correspondiente atención a las personas usuarias.

La realización de las obras de adecuación del espacio exterior e interior, así como la prestación del servicio deberá realizarse con el estricto cumplimiento de la normativa legal vigente en todas las materias relacionadas con el espacio y el servicio, así como con la aportación de medios personales, técnicos y operativos que sean necesarios durante la ejecución contractual. Cualquier consecuencia derivada de las actuaciones así como las referidas a los productos y consecuencias que se deriven para la salud de las personas usuarias será responsabilidad única y exclusivamente de la empresa adjudicataria.

El servicio que se preste en el bar-cafetería tiene que estar en consonancia con la singularidad del espacio y la sede de la Fundación, sin desvincularse de lo que el edificio y el entorno quieren transmitir, potenciando la sensación de exquisitez y refinamiento en la selección y presentación de productos, en la atención prestada y en el servicio que se ofrezca.

Todas las actuaciones de la entidad adjudicataria observarán lo dispuesto en la materia de prevención y asistencia en materia de adicciones, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco.

2.- CANON DE ARRENDAMIENTO Y DURACIÓN

El adjudicatario estará obligado al abono del canon de arrendamiento por ocupación del espacio y explotación del servicio.

El adjudicatario estará obligado, a partir de la fecha de reconocimiento final de las obras e instalaciones ejecutadas al amparo de la concesión al abono del canon de arrendamiento.

El canon de arrendamiento será de un mínimo de **14.976€ anuales**, pagaderos en doce mensualidades de **1.248€ impuestos no incluidos**. El canon se actualizará anualmente conforme a IPC o índice de referencia que le sustituya.

El plazo de duración de la concesión será de **10 años**, pudiendo prorrogarse a voluntad de las partes.

El adjudicatario seleccionado deberá abonar dos mensualidades por anticipado a FIDAS en concepto de fianza.

Las condiciones establecidas en el presente documento, así como las propias del objeto de arrendamiento serán formalizadas en contrato entre las partes una vez se resuelva la adjudicación.

3.- INFORMACIÓN FACILITADA A LOS POSIBLES ADJUDICATARIOS

A partir del día siguiente al del anuncio de esta concesión los posibles interesados podrán examinar y visitar las instalaciones sitas en Avda. Marie Curie, 3 Isla de la Cartuja.

Las consultas deberán formularse, **por escrito**, en **petición dirigida a la Secretaría** de la Fundación (**secretaria@fidas.org**) con una antelación mínima de catorce (14) días laborables al último del plazo señalado para recibir proposiciones.

La secretaría contestará a los interesados al correo electrónico designados por estos como mínimo con seis (6) días laborables de antelación a la última fecha de presentación de proposiciones.

4.- REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS POSIBLES ADJUDICATARIOS

Los posibles adjudicatarios interesados podrán ser personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia técnica- profesional y económica - financiera de conformidad con lo previsto en el presente Pliego y cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto de la concesión, según resulte de sus respectivos escrituras, estatutos o reglas fundacionales.

Las personas físicas acreditarán su personalidad mediante la presentación del D.N.I. y el N.A.F. en original, testimonio notarial o fotocopia autorizada, o el que, en su caso, legalmente le sustituya.

La capacidad de obrar de las empresas que fueran personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuese exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos, o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea se acreditará mediante inscripción en los registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Las restantes empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación de la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local, en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto de la concesión administrativa de la que se ocupa el presente Pliego.

Las personas físicas que actúen en nombre y representación de una persona jurídica deberán presentar el documento público que acredite el poder conferido o el cargo social con facultades bastantes que deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, así como el D.N.I., en original, testimonio notarial o fotocopia autorizada del apoderado o cargo social.

Los interesados habrán de documentar su capacidad técnica o profesional y su solvencia económica y financiera de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego.

5.- PROPOSICIONES

La presentación de proposiciones implica la aceptación incondicional de estas Bases.

El interesado deberá presentar los documentos que acrediten la personalidad del interesado y, en su caso, la representación del firmante.

Declaración responsable de tener capacidad de obrar y no estar incurso en prohibición contratar.

Certificación positiva expedida por el Órgano competente de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Certificación positiva expedida por el Órgano competente de la Seguridad Social de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.

Declaración de alta referida al ejercicio corriente o último recibo del Impuesto de Actividades Económicas.

No obstante, cuando la empresa no esté obligada a presentar las declaraciones o documentos a que se refiere anteriormente, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

Para las personas jurídicas: correo electrónico a efectos de recibir toda clase de comunicaciones relacionadas con el concurso; para las personas físicas: correo electrónico a efectos de recibir toda clase de comunicaciones relacionadas con el concurso.

El interesado deberá acreditar mediante los certificados o cartas de referencia su capacidad técnica, presentando relación de su experiencia en la promoción y explotación de cafetería-bar o actividad análoga (restaurante, catering, etc.).

Los interesados deberán presentar un Anteproyecto redactado por un arquitecto colegiado, que se compondrá al menos de los siguientes elementos: Planos, Memoria justificativa y descriptiva de las obras e instalaciones que se proyectan; Presupuesto con la valoración de las unidades y partidas más significativas y Plazo de Ejecución.

6.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN CANDIDATURA ADJUDICATARIO

Los interesados podrán presentar su candidatura para la adjudicación, así como la documentación referenciada dentro del plazo señalado en el anuncio publicado por FIDAS en la web y en sus redes y canales de comunicación, y única y exclusivamente a través de correo electrónico a la siguiente dirección secretaria@fidas.org

7.-COMISIÓN DE ADJUDICACIÓN

La **Comisión de evaluación** estará constituida por: el Director-Gerente de la Fundación **FIDAS** y 3 arquitectos del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

La adjudicación será realizada directamente por **FIDAS**, previa propuesta de la Comisión de evaluación, en escrito motivado, en el plazo máximo de 30 días hábiles a partir del cierre del plazo señalado en la convocatoria.

Dado el carácter del espacio como punto de encuentro para la difusión de la arquitectura, la Comisión de adjudicación tendrá la facultad de adjudicar en función de los criterios que esta determine a los efectos de valorar las propuestas presentadas por los interesados, especialmente el Anteproyecto, sin necesidad de atender al valor económico de la propuesta.

Antes de la resolución podrá la Comisión de adjudicación solicitar de los interesados las aclaraciones o ampliaciones de datos que estime necesarios.

FIDAS comunicará la resolución al adjudicatario mediante notificación individual. Asimismo, la adjudicación se publicará en la web de **FIDAS**, considerándose dicha publicación como notificación a los restantes interesados a todos los efectos.

8.- PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La configuración y estética del espacio han de ser especialmente cuidadosas y deben transmitir los valores de la fundación y la esencia y el espíritu del edificio que la alberga.

El servicio de restauración, actividad de bar-restaurante-cafetería podrá prestarse tanto en barra como en mesa (interior y, en su caso, exterior).

La calidad de los productos que se ofrezcan, así como del servicio que se preste, serán de primer orden y se tendrán que cumplir con todas las normas y procedimientos de calidad existentes para comidas y bebidas.

El servicio debe utilizar, con carácter prioritario, productos locales “kilómetro cero” y de proximidad, promover una alimentación saludable y fomentar unos principios de consumo responsable, sostenible y respetuoso con el medio ambiente.

La relación con los proveedores de este servicio, así como de las obras, será exclusiva de estos con la adjudicataria, debiendo figurar su nombre en los pedidos de los productos y servicios.

La Fundación se reserva facultades de inspección de las condiciones de prestación del servicio, sin perjuicio de las propias de las autoridades y organismos competentes, así como de las obligaciones de acreditación de certificados de salubridad, perfecto estado de alimentos, licencias oportunas, etc. que serán única responsabilidad y obligación del adjudicatario.

9.- EL HORARIO

La empresa adjudicataria prestará el servicio de forma regular y continuada, de manera que no quede interrumpido, salvo en los períodos y horarios de cierre o descanso derivados de la actividad propia y laboral.

El horario mínimo de apertura se establece vinculado al horario ordinario de servicios de la Fundación que es de lunes a viernes desde las 8:30 hasta las 14:30 horas, pudiendo ampliarse a voluntad del adjudicatario en horario de lunes a viernes hasta las 22,00 horas, debiendo exponerse en lugar visible para las personas usuarias. Las modificaciones que hayan sido expresamente autorizadas deberán anunciarse con la debida antelación. Este horario está sujeto a cambios precisos por necesidades puntuales, acontecimientos imprevistos o extraordinarios que la empresa adjudicataria y/o la Fundación puedan plantear o determinar.

En el caso de que la Fundación organice algún evento o actividad formativa o institucional en sábados o festivos, o bien fuera del horario establecido, la empresa se compromete a garantizar el servicio adecuándolo a las necesidades puntuales, comunicadas a la concesionaria con una antelación previa de 72 horas, y siempre con la conformidad de ésta. En el caso de no ser organizadas por la propia Fundación, la empresa deberá solicitar previa y expresa autorización.

En cualquier caso, la adjudicataria podrá proponer a **FIDAS** abrir al público fuera del horario establecido para celebrar eventos y/o ampliar el horario para dinamizar el servicio. La Fundación deberá autorizar por escrito las propuestas presentadas.

Cualquier modificación del horario previsto tanto habitual como extraordinario requerirá la autorización de la Dirección.

9.1.- Servicio de catering

Se permite servicio de catering al adjudicatario para eventos propios y ajenos de la Fundación relacionados con el objeto de la misma, previa petición de esta al adjudicatario. Dicho servicio habrá de ser de calidad y se prestará, siempre que la Fundación lo solicite, para aquellos actos y actividades que la Fundación incluya en su programación y de los cuales avisará a la arrendataria con la debida antelación, y/o a petición de esta a requerimiento de actividades externas autorizadas por la Fundación.

Para aquellos actos organizados por la Fundación, y/o otras entidades distintas, incluido el COAS, la adjudicataria tendrá prioridad para la prestación del servicio de catering, siempre que se lo solicite la Fundación y su oferta esté en igualdad de condiciones con otras que puedan proponer otros empresarios.

10.- PERSONAS USUARIAS

Con carácter general, las personas usuarias del servicio están compuestas por beneficiarios de los servicios de la Fundación, así como todas aquellas personas que por otro motivo tengan vinculación con la Fundación o público en general que visiten la sede o la Isla de la Cartuja.

La concesionaria deberá tener a disposición de las personas usuarias hojas de quejas y reclamaciones, de conformidad con la normativa aplicable en esta materia.

11.- CONDICIONES EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

En el desarrollo de esta contratación, la adjudicataria llevará a cabo la prestación del servicio teniendo en cuenta las estipulaciones que se establecen en esta cláusula:

11.1.- Seguimiento de la ejecución contractual

FIDAS pondrá a disposición de sus beneficiarios encuestas para conocer su grado de satisfacción con el servicio. Asimismo, llevará a cabo las revisiones necesarias para comprobar que el mismo se está prestando dentro de las condiciones contractuales.

En el supuesto de que se observen irregularidades en la ejecución de esta contratación, **FIDAS** lo pondrá en conocimiento de la empresa, a fin de que estas puedan corregirse de forma inmediata. Con carácter general, las comunicaciones se harán a través del correo electrónico a la cuenta de la persona designada por la empresa como interlocutora única.

La adjudicataria informará a **FIDAS**, además de las mejoras que realice, de aquellas incidencias surgidas en el funcionamiento del servicio que sean de interés e importancia para sus beneficiarios.

11.2.- Productos, servicios y precios. Formas de pago

La empresa adjudicataria informará a **FIDAS** sobre los productos básicos que figuren en la carta y lista de precios. **FIDAS** dará información a sus beneficiarios sobre la misma en soporte visible de la Fundación junto al horario establecido. Dentro de la libertad de empresa, los precios serán asequibles para todo tipo de público y se incluirá un precio especial para los trabajadores de la Fundación, que consistirá en un descuento del 20% sobre el precio de venta al público.

La concesionaria podrá ofertar otros productos de los establecidos en la carta, los cuales tendrán carácter discrecional. No obstante, mantendrá expuestos los precios correspondientes junto a la lista de productos básicos.

En caso de ofrecer productos procedentes de agricultura ecológica, estos deberán estar certificados de conformidad con su normativa reguladora. En relación a los productos ofertados, se primará el consumo de productos de temporada.

En caso de que una persona usuaria requiera un menú especial para diabéticos, celíacos o cualquier otra patología alimentaria, informará a la adjudicataria directamente, que deberá arbitrar las medidas oportunas para que este servicio esté disponible, siempre que se comunique la necesidad con una antelación mínima de una semana.

Por otra parte, en materia de modalidades de pago, la adjudicataria aceptará el mismo en efectivo y tarjeta, sin perjuicio de añadir otras, siempre que pueda garantizarse la seguridad de la transacción y se ajuste a la normativa vigente.

Se garantizará el acceso a personas con movilidad reducida.

11.3.-Personal

La adjudicataria deberá aportar el personal cualificado, necesario y suficiente, para prestar debidamente el servicio con una correcta atención al público:

Todo el personal dependerá exclusivamente de la empresa adjudicataria y, por tanto, esta tendrá todos los derechos y deberes inherentes a la condición de empleador, teniendo que cumplir bajo su responsabilidad con todas las normativas vigentes en esta materia. La adjudicataria será única y exclusivamente responsable en esta materia de personal.

El personal que preste el servicio tendrá que someterse a las normas de salubridad, seguridad y control en vigor.

El personal de cocina y camareros deberán disponer de las autorizaciones y requisitos exigidos por normativa.

La adjudicataria se encargará de que el servicio esté en todo momento debidamente atendido por el personal necesario.

Todo el personal observará una impecable corrección y amabilidad en el trato con el público.

La empresa adjudicataria, además de las propias de la actividad, estará obligada a cumplir las normas de seguridad de la Fundación, incluidas las tareas dentro de lo establecido para la evacuación del edificio en caso de emergencia.

11.4.- Gestión medioambiental

FIDAS divulga y promueve actuaciones que pueden suponer una medida de mejora en la preservación del medioambiente.

Por ello, y en orden a la prestación de este servicio, la adjudicataria deberá:

- Conocer y respetar la legislación en relación a vertidos y residuos.
- Recogida selectiva de residuos que se generen en el desarrollo del contrato, depositando en los contenedores específicos, una vez depurados de otros materiales no reciclables. Así como proceder al reciclado de residuos que deban ser retirados de forma especializada.
- Evitar el exceso de envoltorios y embalajes.
- Primar el uso de consumibles que minimicen efectos medioambientales negativos.
- Utilizar productos de limpieza con bajo o nulo impacto ambiental.
- Adoptar buenas prácticas en el consumo de los recursos como el agua o la electricidad.

En todo caso, la adjudicataria se obliga a cumplir la normativa de aplicación en materia ambiental y reciclaje, en particular en lo referente a la eliminación de residuos peligrosos procedentes de la actividad (envases contaminantes, restos de productos de limpieza, aceites,), cumpliendo con todos los requisitos que sobre esta actividad y servicio sean obligatorios.

Todos los residuos generados serán evacuados del espacio interior y exterior diariamente por la empresa adjudicataria y dentro del horario y con los requisitos establecidos por la normativa municipal vigente así como por el PCT Cartuja, gestor del Parque de la Isla de la Cartuja.

Cualquier tasa, impuesto o gravamen derivado de la actividad será a cargo de la adjudicataria.

11.5.- Control higiénico sanitario

La empresa adjudicataria estará obligada a comunicar a **FIDAS** las inspecciones que realice cualquier organismo público sobre la explotación del servicio. Asimismo, quedará obligada a informar a la mayor brevedad posible de la visita y resolución de la misma si esta tuviera lugar.

Por otra parte, velará por tener en estado óptimo las condiciones ambientales para la conservación de los alimentos de conformidad con la normativa vigente, posibilitando la actuación sanitaria en caso necesario.

11.6.- Restricciones

En relación al uso del espacio y al desarrollo de su explotación, la empresa deberá abstenerse de:

- *Utilizar el nombre de **FIDAS** en sus relaciones con terceras personas a efectos de facturación de proveedores o cualquier otra relación que pueda tener con personas a su servicio, siendo directa y exclusivamente responsable de las obligaciones que contraiga.*

- Fijar el local objeto de la concesión como domicilio social.
- Instalar rótulos luminosos, anuncios o cualquier forma de publicidad que no haya sido expresa y previamente autorizada por FIDAS y cumpliendo siempre la normativa reguladora.
- Subarrendar, ceder, traspasar o subrogar el servicio vinculado a la explotación del espacio.
- Figurar cualquier denominación que haga referencia a **FIDAS** en las notas de entrega, albaranes, facturas y cualquier otro documento que ampare el suministro de la adquisición de los artículos de consumo por parte de la adjudicataria, debiendo, en cualquier caso, figurar su nombre o razón social y, en su caso, su condición de concesionaria de la explotación del local.
- Ceder las instalaciones y hacer uso de las mismas para fines ajenos al objeto del contrato o fuera del horario establecido.
- Utilizar la estructura exterior, paredes, suelo del local como punto de apoyo y o proyección para desarrollo de actividades de publicidad o promoción punto de venta, salvo el símbolo y logotipo de la concesión y previa autorización de **FIDAS**.
- Colocar carteles y señalizaciones, fijas o móviles, que no hayan sido aprobadas por **FIDAS** o no cumplan con las normas específicas establecidas por ésta.

11.7.- Publicidad e información

La Fundación proporcionará la información con antelación suficiente referida a los acontecimientos y actividades de **FIDAS** que puedan afectar o necesitar el servicio de restauración.

Cualquier tipo de publicidad que la adjudicataria quiera realizar en el exterior tendrá que contar con la autorización expresa de **FIDAS**, quien velará por el respeto al diseño y normas de estilo. La publicidad en prensa o en cualquier otro canal (web, redes, etc.) deberá ceñirse al mismo criterio.

La adjudicataria podrá ofrecer información y publicitarse a través de la web de **FIDAS**.

12.- INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO

FIDAS pondrá a disposición de la empresa concesionaria el espacio que figura en el Anexo 1, que se responsabilizará de su conservación, mantenimiento y limpieza, debiendo abonar o reponer los desperfectos ocasionados. Las reparaciones que hayan de realizarse serán por cuenta de la adjudicataria, tanto de las instalaciones y material, siendo responsable del deterioro de todo orden que el personal a su servicio pueda producir en el desempeño de sus funciones.

Las instalaciones que la empresa adjudicataria pretenda realizar deberán comunicarse a **FIDAS** previamente para su aprobación. En todo caso, deberá respetarse la estructura general del espacio. Se podrán realizar las obras indispensables para el desarrollo de la actividad, previa presentación del proyecto y aprobación por parte de **FIDAS**.

No se podrán utilizar como lugares de almacenamiento los espacios que no estén destinados expresamente a tal fin.

Las instalaciones, las mejoras y las reparaciones que afecten a los espacios de la actividad, incluidos los exteriores y realizados por la adjudicataria revertirán a la Fundación al acabar el plazo fijado en el contrato y pasarán a ser de propiedad de la Fundación.

Todo el mobiliario y equipamiento será aportado por la Adjudicataria. Si durante el transcurso del contrato hubiera que reponer mobiliario o cualquier otro tipo de material, éste tendrá que contar con la autorización expresa de la dirección de la Fundación y tendrá que reunir las condiciones de calidad correspondientes al servicio que se tiene que prestar.

Cualquier elemento decorativo del espacio tendrá que ir en consonancia con el diseño, material y acabados del conjunto del edificio y tendrá que contar con la autorización de la Dirección.

La adjudicataria únicamente podrá efectuar modificaciones en las instalaciones que considere convenientes, previa autorización de Dirección, a su cargo y sin que por eso adquiera derecho económico alguno a la finalización del contrato.

La Fundación se reserva la facultad de inspeccionar el estado de conservación de todos los elementos para comprobar la efectividad de las operaciones de mantenimiento y, si estas no se realizaran o fueran deficientes, podrá ordenar su ejecución o corrección a cargo de la adjudicataria.

El equipo, mobiliario, y enseres necesarios para la prestación del servicio serán aportados por la empresa adjudicataria en cantidad y calidad aceptable, no pudiendo utilizarse piezas deterioradas. A la finalización del contrato, la adjudicataria podrá retirar los equipos, mobiliario y enseres de su propiedad -exceptuando iluminación, cocina y aparatos y conductos de refrigeración- sin menoscabar la estructura ni elementos propios del espacio tanto interior como exterior.

En caso de que **FIDAS** detecte que la adjudicataria no está llevando a cabo un mantenimiento adecuado, lo pondrá en su conocimiento, otorgándole un plazo para realizar la referida actuación. Si no lo llevase a cabo, **FIDAS** podrá ejecutarlo asumiendo la adjudicataria los gastos ocasionados.

La adjudicataria procederá a realizar las instalaciones y/o reparaciones necesarias para evitar humos y/o malos olores. En este supuesto, y en tanto los problemas no pudieran ser solucionados, **FIDAS** podrá prohibir el funcionamiento de cocinas, termos, planchas o similares.

La concesión no prevé ni se incluye en el canon de arrendamiento el consumo de suministros, tales como de agua, gas, electricidad o teléfono y el adjudicatario deberá realizar, en su caso, las correspondientes acometidas a su costa.

Serán por cuenta de la adjudicataria los gastos de limpieza del local, incluyendo todas sus dependencias y exteriores. Además de la limpieza diaria y metódica de las dependencias, enseres y equipos, cuidará de la limpieza de cristales, paredes, exterior de tubos de conducción, máquinas de aire acondicionado, arqueta separadora de grasas y similares. **FIDAS** podrá realizar las oportunas inspecciones para comprobar que su estado de limpieza es óptimo

Por otra parte, se podrá disponer durante todo el año de estructuras, sombrillas u otros elementos que aprobados previamente y de forma expresa por **FIDAS** y autorizados por los organismos competentes, resguarden en el exterior de las inclemencias del tiempo. El tipo de elemento a emplear deberá de estar consensuado con **FIDAS** y quedará en beneficio de esta a la finalización del contrato si **FIDAS** así lo manifiesta, de lo contrario habrá de ser retirado con cargo a la adjudicataria.

La zona perimetral de la actividad deberá de estar en perfectas condiciones de limpieza en todo momento, siendo obligación de la empresa adjudicataria controlar y mantener la limpieza de estos espacios.

La adjudicataria asumirá los gastos derivados de las obras destinadas a la conservación del local que afecten a las estructuras fijas generales (pavimentos, conducciones de agua y electricidad, etc.), de tal modo que si no realiza en el plazo fijado por **FIDAS** esta podrá ejercer las acciones correspondientes.

Serán por cuenta de la adjudicataria los gastos que se deriven de la conservación, reparación o reposición de todo material, pintura, estructuras, y demás elementos e instalaciones asociadas al espacio donde se desarrolla la actividad.

Igualmente, la adjudicataria tendrá que reparar los desperfectos que se observen a la finalización del contrato y que excedan del deterioro normal de un uso cuidadoso.

13.- SEGUIMIENTO SERVICIO

13.1.- Seguimiento

La Dirección/Administración de la Fundación será la encargada de realizar un seguimiento periódico y evaluar la calidad y características del servicio, así como de dar a la adjudicataria las oportunas indicaciones que se estimen convenientes para la mejora de la prestación del servicio.

13.2.- Responsable de la ejecución del contrato

La adjudicataria designará a un responsable encargado de la ejecución del contrato con carácter permanente, que tendrá poderes resolutorios para las incidencias que se pudieran plantear en relación a su actividad y que será el interlocutor con el responsable de la Fundación.

14.- OBLIGACIONES DE LA ADJUDICATARIA

La empresa adjudicataria estará obligada a cumplir lo dispuesto en el presente pliego así como lo dispuesto en el contrato de arrendamiento a suscribir por las partes una vez resuelta la adjudicación definitiva.

ANEXO 1.- PLANO

